

Offenbach - Zentrum

# Studio-Apartement mit Balkon zentral in Offenbach - direkt am Wilhelmsplatz

CODE DU BIEN: 26065026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 29,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26065026</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 29,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>1</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1955</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>145.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Appartement</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Bloc-cuisine</b>

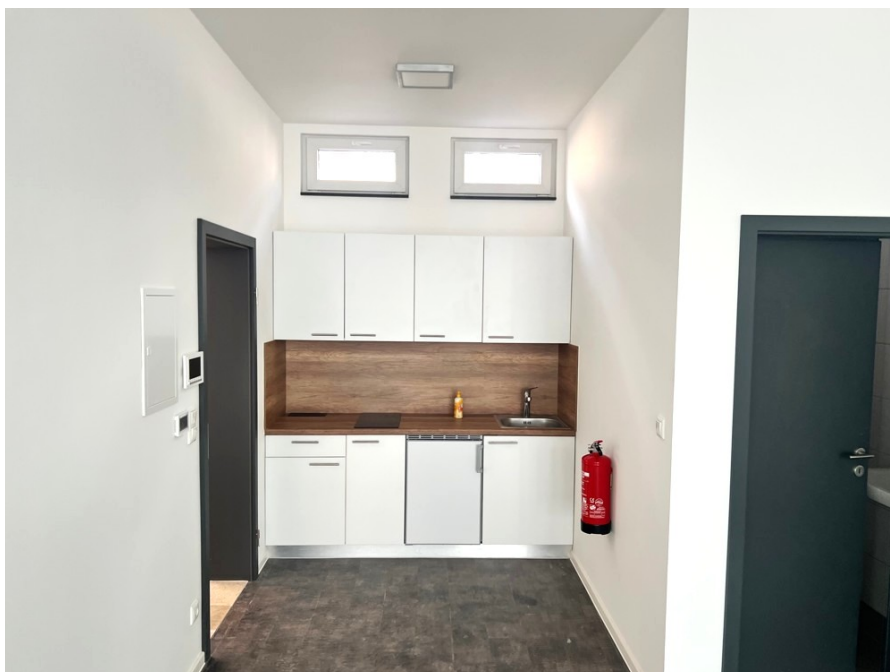
CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	222.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

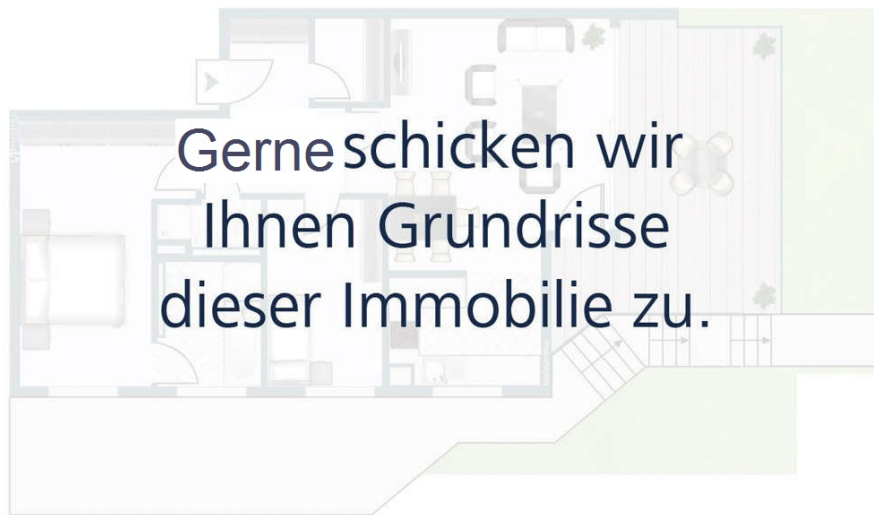
+49 (0)69 - 82 37 633 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/eppstein](http://www.von-poll.com/eppstein)

**CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **Une première impression**

**Das angebotene Apartement befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage Offenbachs mit 4 Etagen.**

**Das Gebäude überzeugt durch seine moderne Fassadengestaltung und eine attraktive Mischung aus Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten in den oberen Etagen.**

**Die Immobilie liegt in der Endetage und bietet durch ihre großen Fensterflächen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und verfügt über einen Balkon mit direktem Blick auf den beliebten Wilhelmsplatz.**

**Eine kompakte integrierte Küchenzeile ist bereits vorhanden und fügt sich funktional in den Wohnraum ein.**

**Verfügbar ab sofort.**

**Das Angebot ist besonders attraktiv für den Single, Pendler oder den Kapitalanleger mit Weitblick.**

**CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## Tout sur l'emplacement

**Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünfgrößte hessische Stadt.**

**Südlich und südöstlich am Ufer des Mains, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen im Mainbogen gelegen, verspricht sie hohe Lebensqualität in noch teilweise unberührter Natur.**

**Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich.**

**Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen.**

**Verkehrsanbindung: Südlich der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 trifft. Ferner führen die B43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.**

**Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS Odenwaldbahn bedient. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca.20 bis Flughafen 25 min.**

**Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist außerordentlich gut. Auch der Hauptbahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, was eine schnelle Anbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt ermöglicht.**

**Die Immobilie selbst befindet sich in direkter Innenstadtlage Offenbachs, in einer beliebten Einkaufsstraße mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés vor Ort.**

**Ebenso vor Ort der beliebte Wilhelmsplatz mit seinen Wochenmarkt Dienstags, Freitags und Samstags.**

**Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bus- und Bahnverbindungen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt.**

**CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **Plus d'informations**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26065026 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Felix Stemmler**

---

**Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach**

**Tel.: +49 69 - 82 37 633 0**

**E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**